

■ 박근종 칼럼

초고강도 수요 억제 ‘10·15 부동산 대책’, 거래절벽에 전·월세난 우려



이재명 정부가 출범 녀 달려 만에 세 번째로 ‘10·15 주택시장 안정화 대책’을 내놓았다. 정부가 지난 10월 15일 내놓은 ‘주택시장 안정화 대책’의 핵심은 규제 지역을 대폭 확대하고 대출은 더 세게 옥죄는 ‘갭투자 차단’과 대출 조이기로 집약된다. ‘6·27 대출 규제’ 이후 잠잠했던 서울 집값 상승세가 거세지고 불안양상이 주변 지역으로 번지는 풍선효과도 사전에 차단하기 위한 초고강도 수요 억제책이다.

정부는 서울 25개 구 전역과 한강 이남의 경기도 12곳 등 총 37곳을 10월 16일부터 조정대상지역·투기과열지구·토지거래허가구역 등 ‘삼중 규제 지역’으로 묶어 실거주 목적이 아니면 아파트를 못 사게 하는 ‘10·15 부동산 대책’을 발표했다. 최근 주택시장 불안이 확산하고 있는 주요 지역을 대상으로 조정대상지역, 투기과열지구 및 토지거래허가구역을 지정한다.

조정대상지역 및 투기과열지구는 기존에 지정이 되어 있는 강남구, 서초구, 송파구, 용산구 4개 자치구에 대해서는 지정을 유지하고, 그 외 서울 21개 자치구 전제와 경기도 12개 지역(과천시, 광명시, 성남시 분당구·수정구·중원구, 수원시 영통구·장안구·팔달구, 안양시 동안구, 용인시 수지구, 의왕시, 하남시)은 신규 지정한다.

토지거래허가구역도 투기과열지구와 동일한 지역(서울 전역 및 경기도 12개 지역)에 소재한 ‘아파트’ 및 ‘동일 단지 내 아파트가 1개 동(棟) 이상 포함된 연립·다세대주택’을 대상으로 신규 지정한다. 최근 주택가격 및 자가 상승률 수준과 거래 동향 등을 종합 고려할 때 주택시장 과열이 발생하고 있거나, 주변 지역으로 과열이 확산될 우려가 있

는 지역을 중심으로 지정한다. 주택담보대출 상환 역시 15억 원을 초과 주택은 4억 원으로, 25억 원을 초과하는 주택은 2억 원으로 줄였다.

글로벌 금리 인하 기조와 풍부한 유동성이 서울 등 주요 지역 부동산시장으로 과도하게 유입되는 일이 없도록 부동산 금융규제도 대폭 강화한다. 수도권·규제 지역의 시가 15억 원 이하 주택의 주택담보대출 한도는 현행과 동일한 6억 원, 시가 15억 원 초과 25억 원 이하 주택은 4억 원, 시가 25억 원 초과 주택은 2억 원으로 대출 한도를 차등 적용한다. 수도권 및 규제 지역 내 주택담보대출에 한해 스트레스 금리를 15%에서 30%로 상향 조정한다.

유주택자는 주택담보대출을 받을 수 없고, 무주택자 역시 담보 대출 비율(LTV)이 40%로 제한된다. 1주택자(소유 주택의 지역은 무관)가 수도권·규제 지역에서 임차인으로서 전세대출을 받는 경우 전세대출의 이자 상환분을 차주의 총부채원리금상환비율(DSR)에 반영한다. 은행권 주택담보대출 위험가중치 하한 상향(15% → 20%) 조치 시행 시기를 당초 예정된 2026년 4월보다 앞당겨 2026년 1월부터 조기 시행한다. 생산적 부문으로의 자금유도, 응부담 원칙, 국민 수용성 등을 종합 고려하여 부동산 세제 합리화 방안을 마련한다. 구체적인 세제 개편의 방향이나 시기, 순서 등에 대해서는 부동산시장에 미치는 영향과 과세형평 등을 감안하여 종합적으로 검토해 나갈 계획이다.

결국 이번 대책은 ‘갭(Gap | 전세를 낀 주택 구입)투자’로 집을 사는 투기 수요를 원천 차단하고, 실수요자라고 해도 자기 돈이 없으면, 집을 사지 못하게 막은 것이다. 이를 통해 정부는 집값 상승을 막겠다고 하지만, 부작용 우려도 만만치 않다. 당장은 전·월세난이 우려되기 때문이다.

토지거래허가구역에서는 아파트 취득일로부터 2년간 실거주해야 한다. 집을 사서 전·월세를 놓는 게 불가능해진다. 가족이나 부족한 전·월세 공급이 더욱 줄어들지 않을까 걱정이 크다. 부동산 빅데이터 업체 아실에 따르면 지

난 10월 14일 기준 서울 전세 매물은 1년 전보다 19% 감소한 2만 3,779개에 불과했다. 반면 대출이 막히면 집을 살 수 없으니 전·월세 수요는 오히려 늘어날 것이다. 결국 전·월세난이 심해질 가능성이 크다. 무엇보다 유래없이 광범위한 규제는 실수요자 거래를 위축시키고 결국 전세 및 월세 대란을 부를 우려가 크다. 금융규제로부터 자유로운 현금 부자들이 ‘뽕뽕한 한 채’에 더 집중하면서 강남 3구를 중심으로 상승세 가속화가 더해질 게 볼 보듯 명약관화(明若觀火)하다. 수요를 틀어막는 규제 드라이브로 당장은 시장이 얼어붙겠지만 중장기적으로 ‘서울 불장’을 식힐지는 미지수로 남는다.

‘한강 벨트’ 등 일부 지역이 아닌 서울 전역을 규제 지역으로 지정하고 토지거래허가구역까지 추가로 동원하는 등 시장의 예상보다 강력한 대책을 내놔다. 집을 사기 위해 받을 수 있는 대출 규모가 한층 줄어든 데다 자기 자금을 가지고 고도 실재 거주할 사람이 아니면 아파트를 살 수 없도록 토지거래허가구역을 확대했기 때문에, 한동안 주택시장은 거래가 크게 위축되면서 현재의 금등세는 다소 누그러질 것으로 예상된다.

하지만 ‘집값 안정’도 자신하기는 어려워 보인다. 당장은 갭투자 금지와 대출 축소로 매매가 끊어지는 ‘거래절벽’이 올 것이다. 통계상으로 집값이 안정된 것처럼 보일 수는 있다. 그러나 이는 억지로 매수 수요를 누른 것에 불과하다. 그 수요가 대출 규제가 달한 15억 원 이하 아파트로 몰리면서 가격이 올라가면, 불안 심리가 자극돼 고가주택 가격도 따라서 상승할 수 있다.

하지만 부동산시장은 수요 대책과 공급 대책이 병행될 때 근본적으로 안정될 수 있는 만큼 정부는 서울과 수도권 기 주택공급을 확대하기 위한 노력에도 박차를 가해야 한다. 결국 가격을 잡는 건 ‘공급’이다. 정부는 ‘9·7 공급 대책’을 통해 수도권에 연 27만 가구를 공급하겠다고 했으나, 중요한 관건은 시장의 신뢰다.

언제, 어디서, 얼마만큼 공급이 현실화하는지를 수요자가 눈으로 확인할 수

있어야만 한다. 인허가 병목이 풀리고, 재건축 절차가 속도를 내면서 착공과 입주가가 가시화되는 것을 실수요자들에게 보여줘야만 한다는 뜻이다. 공급 대책이 병행되지 않는 수요 억제책은 실수요자와 임차인의 고통만 가중시킬 뿐임을 각별 유념해야 한다. 일단 2030년까지 수도권에 신규 주택을 135만 호 착공하기로 한 ‘9·7 공급 대책’을 차질 없이 시행해 나가는 한편, 시장 심리 안정에 도움이 될 수 있는 추가적인 공급 방안 발굴을 위한 고민도 멈추어 있어야 할 것이다.

특히 투기 심리를 억제하기 위해서는 보유세 인상 등 세제 강화를 통해 부동산 투자 수익을 낮추는 방안도 함께 추진해야만 한다. 이번에 보유세 강화 등 ‘세제 카드’가 빠진 건 불안 요소로 작용할 수 있다. 투기적 수요를 막기 위해서는 현재 자산 가격보다 턱없이 낮은 실효세율을 높이는 것만큼 효과적인 건 없다. 정부는 세제 대책과 관련해서는 “생산적 부문으로의 자금 유도, 응부담 원칙, 국민 수용성 등을 종합 고려해 부동산 세제 합리화 방안을 마련하겠다.”라고만 밝혔다.

차질 미적거리고 좌고우면(左顧右盼)하다 정책 타이밍만 놓치는 처둔(處頓)의 우(愚)를 범하지 말고, 조세 형평성에 맞고 부동산시장 안정에도 도움을 줄 수 있는 방향으로 하루빨리 부동산 세제를 정비해야만 한다.

부동산시장 안정을 위해선 세제·주택 공급·금융 규제 등 다양한 방면에서 다층적·다각적 검토와 장기적·실효적 처방을 살기(失期)하지 않아야 한다. 더불어 서울에 집중하는 주택수요 분산을 위해 비수도권 주택 거래 ‘인센티브(Incentive)’ 확대 등 매력적인 ‘당근 정책’도 적극적으로 내놓길 바란다. 중장기 주택공급 정상화를 조속히 제시하고 재건축 초과 이익 환수 완화, 용적률 상향 조정 등 재건축·재개발 사업에 대한 과감한 규제 완화에도 적극 나서야 한다.

작가·칼럼니스트(현, 성북구도시관리공단 이사장 | 전, 서울특별시자치구공단이사장협의회 회장·전, 소방준감)

관 테에 고정하는 세움 장식도 평이하고, 옥을 반달 모양으로 다듬어 끈에 꿰어서 장식하는 굽은옥(곡옥·曲玉)도 없다. 가장 오래된 신라 금관으로 추정되는 유물이다.

이어진 ‘금관의 방’은 시선을 사로잡을 만하다. 금령총, 금관총, 서봉총에서 출토된 금관과 금 허리띠가 벽면에 나란히 전시돼 관람객을 맞는다.

화려한 금빛 너머로 각 금관이 가진 ‘개성’ 특징을 살펴보는 것도 좋다.

예컨대 금령총 금관에는 가느다란 금 띠와 파란 유리가 돋보이는 금방울(금령·金鈴)이 달려 있으며, 서봉총 금관은 관 안에 둥근 모자를 만든 점이 독특하다.

세 마리의 새를 표현한 점도 서봉총 금관에서만 발견되는 색다른 시도다.

전시장 가운데에는 황남대총 북분(北墳·북쪽 무덤)에서 출토된 금관이 위용을 뽐낸다.

교통 금관을 제외한 신라 금관 가운데 가장 이른 시기에 제작된 것으로 추정되는 유물이다.

황남대총 북분의 경우, 금관과 더불어 ‘부인의 허리띠’(夫人帶·부인대)라는 글이 새겨진 허리띠가 함께 발견돼 학계에서는 왕비의 무덤으로 본다는 점 또한 주목할 만하다.

트럼프 대통령에게 모형을 만들어 선물한 천마총 금관은 전시 마지막 부분에 만날 수 있다.

천마총은 1973년 문화재관리국(현 국가유산청)이 발굴한 무덤으로, 해방 이후 우리 손으로 발굴 조사를 벌여 신라 금을 비롯한 1만1천여 점의 유물을 찾아냈다는 점에서 역사적 의미가 크다. 금관을 자세히 보고 싶다면 전시장에 설치된 화면을 이용하면 좋다.

트럼프도 감탄한 신라의 금빛…104년 만에 모인 금관에 '오픈런'

국립경주박물관, 금관·금 허리띠 모은 특별전 오늘부터 선보여

가장 오래된 교통 금관 지나 같은 듯 다른 금관·금 허리띠 눈길

고고학계의 '꿈의 전시'…'트럼프 선물' 천마총 금관, 실물 공개

"신라라는 산이 많은 나라가 있다. ... 그곳에는 금이 풍부하다."

이슬람 지리학자인 이븐 쿠르다지바(820~912)는 기행문 '도로와 왕국 총람'에서 이런 글을 남겼다고 전한다. 예부터 신라는 금이 풍부하고 기술이 좋았다는 것이다.

특히 신라의 최고 지배자를 '마립간'(麻立干)이라 부르던 5세기부터 6세기 전반까지 약 150년은 황금 문화가 정점에 달하며 화려함을 꽃피우던 전성기로 여겨진다.

이 시기에 만들어진 무덤에서 수많은 금빛 유물이 나오는 것도 그 때문이다.

세계적으로도 찾아보기 힘든 독특한 모양과 신비로움으로 한국을 대표하는 유물이 된 신라 금관 6점이 모두 모였다.

지난달 29일 국립경주박물관에서 열린 한미 정상회담에서 국보 '천마총 금관' 모형을 선물 받은 도널드 트럼프 미국 대통령도 감탄한 찬란한 금빛이다.

국립경주박물관은 2일부터 신라역사관 3a실에서 현재까지 발굴한 신라 금관 6점을 모두 모은 '신라 금관, 권력과 위신' 특별전을 선보인다.

1921년 9월 경주 노서동의 한 무덤에서 우연히 발견된 금관총 금관부터 금령총, 서봉총, 천마총, 황남대총, 교통 출토 금관까지 총 6점이 처음으로 한자리에 섰다.

이번 전시는 고고학 연구자는 물론, 박물관 내에서도 오래도록 꿈꾸던 전시다.



윤상덕 국립경주박물관장은 지난 달 27일 열린 기자 간담회에서 "그동안 개별적으로 공개하던 신라 금관을 한자리에 모아 선보이는 사상 최초의 전시"라고 설명했다.

올해 가장 기대되는 전시로 꼽혀온 만큼 일반 관람이 시작되는 이날 오전 이른 시간부터 박물관에는 '오픈런'(문이 열리자마자 구매하거나 관람하기 위해 뛰는 현상을 뜻함) 하려는 관람객들로 북적였다.

전시가 열리는 신라역사관 주변으로 는 길게 줄이 늘어서기도 했다.

이번 전시는 신라의 황금 문화를 집약한 유물 단 20점만을 다룬다.

금관과 더불어 금 허리띠 6점까지 세트 공개하는 것도 처음이다.

전시 유물 가운데 국보가 7점, 보물이

7점으로 신라의 황금빛 광채를 총집결한 지리다.

전시를 기획한 김대환 학예연구사는 "신라 금관은 하늘과 땅을 하나로 잇는 다양한 상징들로 구성돼 있다.

나라의 정체성과 세계관뿐 아니라 마립간의 권력과 위신의 상징"이라고 강조했다.

서울, 경주, 청주에 흩어져 있던 신라 금관을 한 곳에서 볼 수 있다는 점이 이번 전시의 핵심이다.

가장 먼저 만나는 경주 교통 금관은 1969년 도굴꾼이 몰래 무덤을 파헤치다 발견한 것으로, 이후 '장물로 팔려다 정부 당국에 압수된 이야기'가 전해져 흠미된다.

흔히 잘 알려진 신라 금관과 달리 형태가 단순한 점도 눈에 띈다.

‘세리박워드용인 패밀리 파티’ 개최

'세리박워드용인' 5월 문 연 뒤 첫 공식 행사에 수천 명 몰려 성황



용인특례시(시장 이상일)는 1일 치 인구 'SERI PAK with 용인' 광장에서 박세리 전 올림픽 여자골프 국가대표 감독 주관으로 시민을 위한 축제가 열렸다고 2일 밝혔다.

'SERI PAK with 용인 FAMILY Par-Tee'라는 이름으로 시가 후원하고 박세리 센터가 주최한 이날 행사에는 이상일 용인특례시장과 박세리 전 감독을 비롯해 현정화, 김요한, 한송이 등 스포츠 스타들과 시민들이 함께했다.

행사는 기존의 형식을 탈피, 개회식과 내빈 소개를 생략하고 자유로운 분위기 속에서 열렸다.

이날 박세리 감독이 직접 골프 체험 공간에서 시민을 대상으로 현장 강의를 펼쳐 눈길을 끌었다.

또 한송이, 김은혜, 김자인 등 스포츠 스타들이 탁구, 농구, 배구, 클라이밍을 선보이며 주말 가족 단위 나들이객을 위한 볼거리를 선사했다.

야외무대에서는 용인특례시와 박세리 감독에 관한 OX 퀴즈가 열려 수백 명의 시민이 참여하는 등 열기가 뜨거웠다.

이날 이 시장은 2026년부터 K리그2에 참가하는 용인FC의 기술감독(Technical Director)인 이동국 전 선수와 용인특례시청 소속 우상혁 선수에 관한 문제를 내며 시민과 소통했다.

잔디광장에는 용인FC 홍보 부스를 비롯해 다양한 공방, 플리마켓, 푸드트럭 등이 마련돼 시민의 눈길을 사로잡았다.

이상일 용인특례시장은 "오늘 축제가 오전부터 오후까지 진행되면서 스포츠와 문화 분야의 다채로운 프로그램이 시민들에게 제공되고 있는데 수천 명의 시민들이 축제에 참여해서 즐기시는 모습이 참으로 보기 좋다"며 "시민을 위한 이곳의 복합스포츠클럽공간은 시의 시설을 박세리 전 감독 측에 위탁해서 가동되고 있는 것인데, 이같은 공간은 전국의 다른 곳엔 없고, 앞으로도 좋은 프로그램들을 지속적으로 선보일테니 시민들께서 많이 이용해 주시기 바란다"고 말했다.

박세리 전 감독은 "세리박워드용인이 문을 연 이후 처음 열리는 공식 행사인 만큼 준비를 열심히 했는데 많은 시민이 함께해 주셔서 감사하다"며 "앞으로 용인시민 뿐만 아니라 전 국민이 이용할 수 있는 공간으로 만들어 나가겠다"고 했다.

올해 5월 문을 연 '세리박워드용인'은 마평동 704번지 옛 용인종합운동장의 메인스탠드를 리모델링한 복합스포츠클럽공간이다. 시는 박세리 전 감독과 함께 이곳을 스포츠와 문화, 예술 프로그램이 어우러지는 복합문화공간으로 운영할 계획이다.

파주시, ‘지능형교통체계(ITS) 도시상’ 수상

인공지능(AI) 기반 교통 시스템 선제적 도입, 우수 평가



파주시는 지난 30일 한국지능형교통체계(ITS)학회가 주관한 추계 학술대회에서 '지능형교통체계 도시상'을 수상했다고 밝혔다.

한국지능형교통체계(ITS)학회는 교통과 정보통신을 결합한 지능형교통체계 분야의 학술 활동과 국내외 기술 교

류를 위해 관련 분야 대학교수, 연구원 등으로 구성된 단체다. 파주시는 2000년대 중반 국내 지능형교통체계 도입과 함께 선도적으로 관련 사업을 추진해왔으며, 사회적 변화에 발맞춰 다양한 교통정책을 수립하고 교통체계를 지속적으로 고도화해왔다.

 세계타임즈		www.thesegeye.com 기사제보: news@thesegeye.com	
● 회장 이채봉 ● 발행인 심귀영 ● 편집인 이채봉 ● 편집국장 이상성 ● 마케팅본부장 이현진 ● 인쇄인 디엠코리아(주)			
● 편집국: 서울특별시 영등포구 신길로 62길1 3층 (남신빌딩)			
편집국/기사제보: 1661-8385 광고국: 02)717-7272 F A X : 02)717-7273		등록: 2007년 3월 22일 창간:4월23일 등록번호: 서울 가 50106 구독료: 한달 15,000원 한부1000원	
본지는 신문윤리강령 및 그 실천요강을 준수합니다.			